

Vereniging Tiny Houses Crabbehof i.o.
Dresselhuysstraat 5
3317 LC Dordrecht

Aan de
Gemeenteraad Dordrecht

Dordrecht, 23 maart 2021

Betreft: Aanvullende informatie op gemeentelijke leerpunten Project Tiny Houses Crabbehof
Raadsinformatiebrief van 9 maart 2021 (2021-0030608)

Geachte Raadsleden, geachte commissieleden,

Als toekomstige tiny house bewoners op de locatie Crabbehof willen we van de gelegenheid gebruik maken om aanvullingen te geven op de door de gemeente ingebrachte leerpunten (bijlage 1 van de raadsinformatiebrief).

Tiny houses vragen om nieuwe kaders

Vooropgesteld, we zijn blij dat we hier op Crabbehof een plek gevonden hebben, waar onze tiny houses welkom zijn en waar we voor minimaal 10 jaar kunnen blijven wonen. Al zijn tiny houses al wat langer bekend in Nederland, het is nog geen vanzelfsprekendheid dat er plekken zijn en dat er beleid rondom deze nieuwe woonvorm geformuleerd en vastgesteld wordt. De neiging is dan, en zo geschiedde ook in dit project om tiny houses te toetsen aan bestaand beleid en bekende uitvoeringspraktijken. Dat dit niet werkt, wordt duidelijk in de leerpunten die door de gemeente zelf al geformuleerd zijn. Als betrokkene in dit proces zijn we dan ook blij om te zien, dat de gemeente zelf al de belemmeringen en beperkingen van locatie, doelgroep en proces beschreven heeft in haar leerpunten. We hebben hierop enkele aanvullingen.

Complimenten aan de ambtelijke projectleiding

Voordat we die benoemen, willen we hierbij onze complimenten uitspreken voor de begeleiding door de ambtelijke projectleider Lianne Suijker en haar team. Elke extra inspanning, haar pragmatische aanpak maar ook haar grote betrokkenheid in dit project zorgden ervoor dat de eerste tiny houses er nu echt komen. Over het afgelopen jaar heeft er zich zo een enthousiaste groep tiny house bewoners gevormd die dit avontuur aan gaat. Hiervoor onze dank en onze complimenten! Ook vanuit de buurt krijgen we positieve berichten over de communicatie vanuit de gemeente over dit project in de verschillende projectfases.

Aanvullingen op leerpunten

Ook wij als vereniging maken ons grote zorgen of het beoogde aantal plekken überhaupt volledig ingevuld gaat worden. In de laatste maanden zien we veel geïnteresseerden afvallen. Dat heeft deels te maken met het ontbrekende realisatievermogen (van droom naar doen), maar zeker ook met de minder aantrekkelijke, binnenstedelijke locatie en haar beperkingen. Volledig off-grid wonen kan niet, de gevraagde maandelijkse kosten bedragen € 250,- en lopen op, voor 35m2 wat je echt privé mag noemen, tussen de sociale huurflats. Hoge investeringen voor het vergunningstraject, aansluitingen en notaris. Ter verduidelijking een persoonlijk rekenvoorbeeld:

Soort kosten	Bedrag
Leges aanvraag omgevingsvergunning (afhankelijk van hoogte bouwsom, in dit rekenvoorbeeld is de bouwsom € 79.000,-)	€ 3.452,30
Leges planologisch afwijken	€ 820,00
Aansluiting water (regenwater kan niet in ondergrondse tanks opgevangen worden omdat niet dieper dan 0,5m gegraven mag worden)	€ 1.066,02
Aansluiting elektra (er mag niet gestookt worden met een houtkachel en niet gekookt worden op gas, zonnepanelen hebben in de wintermaanden niet voldoende opbrengst)	€ 1.306,80
Vestigen van opstalrecht (bij geen enkel ander tiny house project in Nederland is dit tot nu toe vereist geweest)	€ 750,- (ongeveer)
Realiseren van verplichte gezamenlijke fietsenstalling	€ 100,00 (kan hoger uitvallen als niet meer huurders gevonden worden)
Totaal aan particuliere investering	€ 7.495,12

Bij het afwegen van kosten, baten en woonplezier legt Crabbefhof het hierbij bij menig geïnteresseerde af tegenover groenere, goedkopere en off-grid locaties en zoeken ze liever verder. Alleen diegene die al de keuze gemaakt had van droom naar echt tiny wonen en diegene die om diverse redenen in Dordrecht wil (blijven) wonen, neemt alle nadelen op de koop toe en kiest voor Crabbefhof omdat er in Dordrecht niets te kiezen valt. Maar, zo laat het rekenvoorbeeld zien, staan deze kosten niet in verhouding met de gedachte dat je met een tiny house lage investerings- en lage woonkosten hebt. Dit kan toch niet de bedoeling geweest zijn?

Het kan zeker anders

Dat het ook anders kan, laat het project Tussentij zien. Zo zagen we in hun aanvraag voor de verleende omgevingsvergunning en hun nota voor de legeskosten. Als verenging hebben we aan onze projectleider laten weten, dat we zeer verbaasd zijn over de zeer lage investeringskosten van de bewoners van Tussentij. Zij mochten de vergunning collectief aanvragen, ze hoefden niet aan de zware duurzaamheidseisen van het bouwbesluit te voldoen waardoor hun bouwsom vele malen lager is, ze hoefden maar één keer de leges voor planologisch afwijken van het bestemmingsplan te betalen (bij Crabbefhof krijgt elk tiny house deze kosten doorbelast) en kregen de bewoners zelfs een subsidie van € 18.000,- voor al deze kosten (voor de inrichting van het terrein zoals fietsenstalling, de fundering van hun huizen, de aansluitingen van water en elektra en de legeskosten). Voor ons voelt dit echt als meten met twee maten. Op dit moment is onze projectleider bezig om te onderzoeken hoe wij tegemoetgekomen kunnen worden in dit enorm hoge verschil in kosten.

Tiny houses vs permanente bouw

In de huidige omgevingswet staan geen concrete regels voor tiny houses. Bouwplantoetsers vallen dan terug op regels die gelden voor permanente bebouwing; dus Nederlandse huizen uit steen die decennialang op dezelfde plek blijven staan. Met de duurzaamheidseisen van deze tijd zijn de regels dan ook streng. Wonen moet gezond en veilig zijn en het liefst energieneutraal. Logisch. Maar tiny

houses zijn nu toch iets anders dan 3 verdiepingen tellende villa's met zwaar bouw materiaal. Elk kind ziet aan de tekeningen dat er genoeg licht binnenkomt, de luchtcirculatie goed geregeld is en de constructie veilig is. Bij het project Tussentij kon het ook. Sterker nog, de vergunning werd voor 2 van de 6 huizen zelfs afgegeven terwijl er nog niemand voor deze plekken (en helemaal geen huis) was. Het wringt behoorlijk en voelt dan ook onrechtvaardig en het verschil wordt hard gevoeld in de portemonnees van de huidige en toekomstige bewoners van Crabbefhof.

Conclusie

Er valt veel te leren. Ook met deze en de andere leerpunten gaan de eerste huizen komen. Daarmee willen we ook de gemeente Dordrecht feliciteren.

Verzoek aan de Raad

Gezien de leerpunten van de gemeente en de aanvullingen van de vereniging zijn we van mening dat de bewoners van Crabbefhof een vorm van compensatie moeten krijgen, niet enkel voor de bewoners die er nu al bijna wonen, maar ook richting toekomstige bewoners die dan met minder hoge startkosten geconfronteerd zullen worden. Dit kan een positieve signaalfunctie opleveren richting het project Crabbefhof.

Ook stelt de vereniging dat het raadzaam zou zijn om de toetsing te baseren op tiny houses die er tijdelijk staan en niet de toetsing te baseren op de eisen aan permanente bouw. Natuurlijk dienen dit woonconstructies te zijn die veilig, gezond etc zijn, dat lijkt ons logisch. Zo'n alternatieve toetsing moet wat de vereniging betreft mogelijk zijn.

We verzoeken de raad in te stemmen om het College de opdracht te geven om nader onderzoek te starten naar financiële compensatie voor de huidige en toekomstige bewoners van Tiny Houses Crabbefhof en om de toetsingscriteria voor Tiny Houses Crabbefhof te heroverwegen.

Kerstin Thederan
Bestuursvoorzitter
Vereniging Tiny Houses Crabbefhof i.o.